

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 9Co/188/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2213205944
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Barcajová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2213205944.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci žalobcu: N: RV, s.r.o. Vydrany, Vydrany, Družstevná 1007, IČO 36 233 323, zastúpený advokátskou kanceláriou: Legal Counsels, s.r.o., Bratislava, Tallerova 10, proti žalovanému: Obec Vydrany, Vydrany 71, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 12C/90/2013-56 zo dňa 4. apríla 2013 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením návrh žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 6 ods. 6, § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Mal preukázané, že žalobca sa predbežným opatrením domáhal uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa akýchkoľvek zásahov k poľnohospodárskej pôde žalobcu, definované v dodatku č. 2 k nájomnej zmluve uzavretej dňa 14.02.2001 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.11.2005 a to vrátane vstupu na tieto pozemky a nakladania s týmito pozemkami. Súčasne navrhol uložiť mu povinnosť podať návrh na začatie konania vo veci samej o určenie platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 14.02.2001 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 01.11.2005 a dodatku č. 2 zo dňa 21.01.2013. Súd prvého stupňa návrh na nariadenie predbežného opatrenia nepovažoval za dôvodný. Z pripojeného dodatku č. 2 spísaného dňa 17.01.2013 vyplýva, že zmluvné strany sa rozhodli uzatvoriť dodatok za účelom zosúladenia právneho vzťahu vzniknutého v dôsledku pozemkových úprav v k.ú. M. (s poukazom na rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Dunajskej Stredě č. k. D/2012/00014-458 zo dňa 30.07.2012 bol schválený vykonaný projekt pozemkových úprav v katastrálnom území M., určené poskytnutie vyrovnania podľa § 11 ods. 8, 9 zákona o pozemkových úpravách, a okrem iného konštatovaný zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam dňom 14.08.2012), ktorým sa mení obsah článku 1 - predmet zmluvy v zmysle článku 2 dodatku č. 2. S prihliadnutím na skutočnosti vyplývajúce z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a po posúdení osvedčenia nároku žalobcu dospel k záveru, že žalobca neosvedčil svoje užívacie právo k predmetným nehnuteľnostiam. Pôvodná nájomná zmluva zanikla, zanikla preto nájomná zmluva a dodatok k nej odkazuje na neexistujúcu zmluvu, takže je právne irelevantný. Preto nebol dôvod na dočasnú úpravu vzťahu, ktorý neexistuje a súd preto návrh zamietol.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. S rozhodnutím súdu prvého stupňa nesúhlasil a nepovažoval ho za vecne správne. Poukázal na to, že dňa 14.02.2001 uzatvoril so žalovaným ako prenajímateľom nájomnú zmluvu, ktorej platnosť bola predĺžená dodatkom č. 1 zo dňa 01.11.2005 na obdobie od 01.11.2005 do 01.11.2015, predmetom nájmu sú náhradné pozemky vo výmere 22,0433 ha v k.ú. M.. Uviedol, že dňa 18.01.2013 žalovaný zaslal formou e-mailu žalobcovi prostredníctvom právnej zástupkyne žalovaného JUDr. Beáty Slovákovej návrh na uzavretie dodatku č. 2 k pôvodnej nájomnej zmluve. Žalobca tento návrh v primeranej lehote prijal, podpísal a dňa 21.01.2013 ho doručil žalovanému. Dňa 21.01.2013 došlo zo strany žalobcu k prijatiu návrhu dodatku

č. 2 podľa § 43c zákona č. 40/1964 Zb. K podpísaniu predmetného dodatku zo strany starostu obce ako štatutárneho zástupcu žalovaného však už nedošlo. Napriek uvedenému žalovaný neuznáva existenciu platného záväzku medzi účastníkmi, preto žalobca podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia pre existujúcu reálnu obavu, že by žalovaný dal predmetnú poľnohospodársku pôdu do nájmu inému subjektu, tak by v prípade úspechu žalobcu vo veci samej bola samotná náprava vzniknutého vzťahu s ohľadom na ďalší - tretí subjekt ťažko realizovateľná. Pochybenie súdu prvého stupňa videl v tom, že medzi účastníkmi nedošlo na základe dokumentu nazvaného dodatok č. 2 k uzavretiu nájomného vzťahu. Prvostupňový súd na jednej strane nepopiera, že v súlade s ustanovením § 43c Občianskeho zákonníka došlo medzi účastníkmi konania k uzavretiu predmetného dodatku č. 2, na strane druhej však bez akéhokoľvek bližšieho zdôvodnenia udáva svoj právny záver, že dodatok č. 2 nezaložil medzi účastníkmi nájomný vzťah, pretože pôvodná nájomná zmluva zanikla. S týmto právnym názorom súdu prvého stupňa sa žalobca nestotožňuje, pretože postupom podľa § 43c Občianskeho zákonníka došlo k uzavretiu dodatku č. 2, predmetom ktorého je dohoda oboch účastníkov o nájme pozemkov v k.ú. M., zapísaných Správou katastra Dunajská Streda na LV č. XXXX ako parcely registra „C“ a tak medzi nimi vznikol nájomný vzťah. Dodatok č. 2 obsahuje všetky podstatné náležitosti, ktoré stanovuje zákon pre nájomnú zmluvu a teda je uzatvorený v písomnej forme, predmet nájmu je konkrétne špecifikovaný a dostatočne určitý a možný, má stanovenú a dohodnutú cenu za predmet nájmu, je dohodnutý na dobu určitú. Zo znenia dodatku č. 2 ako aj zo sprievodného listu k tomuto dodatku vyplýva, že žalovaný prejavil vôľu prenechať žalobcovi nehnuteľnosti do nájmu a žalobca zasa nehnuteľnosti do nájmu nadobudnúť, preto dodatok č. 2 k pôvodnej nájomnej zmluve je možné posudzovať ako novú nájomnú zmluvu a nájomný vzťah bol medzi účastníkmi založený na základe tohto dokumentu a je platný. Týmto vznikol medzi nimi nájomný vzťah, ktorý však žalovaný neuznáva a sponchybuje a to bez toho, aby bol zákonným spôsobom zrušený. V danom prípade trvá právna neistota žalobcu spočívajúca v tom, že žalovaný svojim konaním bráni žalobcovi v užívaní predmetných pozemkov tvoriacich predmet nájmu, čím mu spôsobuje škodu. Uzavrel, že súd prvého stupňa pochybil, keď zamietol podaný návrh na nariadenie predbežného opatrenia iba s odôvodnením, že pôvodná nájomná zmluva zanikla a tak predmetný dodatok č. 2 je bezpredmetný. Súd prvého stupňa sa nevyporiadal s účinkami a právnymi následkami uzavretého dodatku s ohľadom na nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy pre neho, ak by nedošlo k nariadeniu predbežného opatrenia. Preto sa v odvolacom konaní domáhal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil a jeho návrhu vyhovel.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku - ďalej len OSP), po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou - podal ho včas účastník konania (§ 201, 204 OSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 202 OSP), a to v zákonom stanovenej lehote (§ 204 OSP), preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania, postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvého stupňa je vecne správne. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie vydal pomerom hlasov 3:0, t.j. jednohlasne (§ 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z.z.).

Predmetom tohto konania je nariadenie predbežného opatrenia. Súd prvého stupňa návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, pretože v spornom prípade sa vyžaduje písomná forma právneho úkonu, ktorá zachovaná nebola, pôvodná nájomná zmluva zanikla a dodatok k nej odkazuje na neexistujúcu zmluvu, preto žalobca neosvedčil svoje užívacie právo a tak právny vzťah medzi účastníkmi neexistuje.

Odvolací súd sa s týmto záverom súdu prvého stupňa v plnom rozsahu stotožňuje.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého uznesenia a celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvého stupňa dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil.

Podľa § 219 ods. 1, 2 OSP odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd v podrobnostiach poukazuje na odôvodnenie napadnutého uznesenia, z ktorého je zrejmé, že súd prvého stupňa pre svoje skutkové zistenia vzal do úvahy skutočnosti, ktoré vyplynuli z predložených dôkazov a vec správne právne posúdil.

Odvolací súd plne sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia súdu prvého stupňa ho v zmysle § 219 ods. 1 OSP potvrdil a s poukazom ods. 2 citovaného ustanovenia svoje rozhodnutie podrobnejšie neodôvodňuje.

Žalobca v odvolacom konaní poukazuje na to, že pokiaľ nájomný vzťah medzi účastníkmi zanikol, dodatok č. 2 k pôvodnej nájomnej zmluve je možné posudzovať ako novú nájomnú zmluvu a preto je nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným založený týmto dokumentom platný.

Ani s týmto právnym názorom nie je možné súhlasiť. Ako správne poukázal súd prvého stupňa, Zákon o majetku obcí vyžaduje (§ 6 ods. 6 zákona), aby predmetná zmluva bola uzavretá písomnou formou a pre uzavretie zmluvy písomnou formou je potrebné, aby došlo k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu (§ 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka), písomný návrh je perfektný, ak je podpísaný konajúcou osobou (§ 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

V prejednávacom prípade nedošlo k perfektnému písomnému návrhu na uzavretie zmluvy (ak bola ponuka predávajúceho na uzavretie písomnej kúpnej zmluvy obsahujúca jej podstatné náležitosti podpísaná len kupujúcim a nie aj predávajúcim, vyhotovená listina je návrh /oferta/ na uzavretie písomnej kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 43a ods. 1 OZ kupujúcim a nie aj predávajúcim, pretože len on - kupujúci - tento návrh ako konajúca osoba podpísal /§ 40 odst. 3 OZ/ - rozsudok NS ČR 25 Cdo 368/99). Ako žalobca uvádza vo svojom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, sporný návrh zmluvy obdržal od právnej zástupkyne obce JUDr. Beáty Slovákovej elektronicky, pričom z obsahu spisu nevyplýva a žalobca nepreukázal, že so zaručeným elektronickým podpisom (§ 40 ods. 1, 3, 4 Občianskeho zákonníka), preto návrh na uzavretie zmluvy nebol podpísaný konajúcou osobou - starostom obce ani jeho právnou zástupkyňou JUDr. Beátou Slovákovou (ak by sa vedela preukázať písomnou plnou mocou § 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Bol to návrh zmluvy, ktorý smeroval od žalobcu žalovanému - obci, avšak starosta obce zmluvu nepodpísal - návrh neprijal.

Preto záver súdu prvého stupňa o tom, že pôvodný nájomný vzťah účastníkov skončil dňom 14.08.2012 (§ 14 ods. 8 Zákona o pozemkových úpravách) je správny, nájomný vzťah medzi účastníkmi nebolo možné predĺžiť. Návrh dodatku č. 2 k nájomnej zmluve nie je podpísaný konajúcou osobou - starostom obce a pritom neobsahuje všetky náležitosti, ktoré nájomná zmluva má mať, pretože jej podstatnou obsahovou náležitosťou je okrem iného aj cena nájmu, no v dodatku č. 2 uvedená nie je (aplikujú sa záverečné dojednania čl. 3 bod 1 pôvodnej nájomnej zmluvy, pričom takýto odkaz na neexistujúcu zmluvu možný nie je), i keď cena nájmu mala byť preto jednoznačne obsiahnutá v tomto právnom úkone (§ 10 zákona č. 504/2003 Z.z.).

Preto i odvolací súd v zhode s názorom súdu prvého stupňa uzavrel, že z doposiaľ žalobcom ponúknutých dôkazov nie je osvedčené jeho právo užívať predmetné pozemky a preto jeho právu neposkytol predbežnú a dočasnú súdnu ochranu nariadením predbežného opatrenia.

Z týchto dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1, 2, osvojujúc si aj jeho dôvody a zohľadniac i argumentáciu obsiahnutú v odvolaní žalobcu, ktorá sa však nepreukázala ako dôvodná, ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd o trovách odvolacieho konania nerozhodoval, pretože žalobca v konaní nebol úspešný a žalovanému, ktorý by úspešný bol, trovy nevznikli, pretože v tomto štádiu konania súd s ním nekonal (§ 75 ods. 8 OSP).

Poučenie:

Toto uznesenie nemožno napadnúť odvolaním.